



COPLAN AS
Skjellvikaveien 12C
3237 SANDEFJORD

Vår referanse: BYGG-2024/17851-11
Saksbehandler: Joar Svindland
Dato: 17.02.2025

RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR

Eiendom : Gnr 43 Bnr 1112
Adresse : Midtunhaugen 60
Tiltakshaver : GEO-HOLDING AS
Tiltaket : Nybygg tomannsbolig med tilhørende anlegg, mur og VA-ledninger

Vi viser til søknad mottatt 19.11.2024 og tilleggsdokumentasjon mottatt 16.01.2025, 20.01.2025 og 13.02.2025.

1. Søknaden gjelder

- Nybygg vertikaldelt tomannsbolig (2 boenheter), som utgjør 294 m² bruksareal.
- Tilhørende parkeringsplasser, murer, utomhus opparbeiding og VA-anlegg.

Tiltaket krever dispensasjon fra følgende planbestemmelser:

- KPA § 3.1 om plankrav
- Reguleringsplanens § 3a om antall etasjer
- Reguleringsplanens § 3 og plankartet om bygningstype bestemt til enebolig

Det er søkt om slike dispensasjoner.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse på vilkår til:

- Nybygg vertikaldelt tomannsbolig (2 boenheter), som utgjør 294 m² bruksareal.
- Tilhørende parkeringsplasser, murer, utomhus opparbeiding og VA-anlegg.

Vilkår for tillatelse:

Støttemurer skal oppføres med naturstein, eller overflatene skal bekles slik at murene ser ut som natursteinsmurer.

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

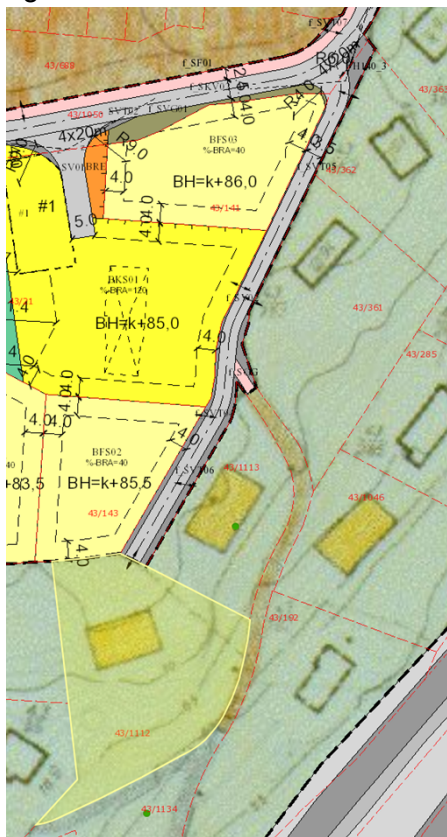
2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.1 om plankrav, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 5730000 § 3a om antall etasjer, og § 3 og plankartet om bygningstype enebolig, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkår for dispensasjon:

Som vilkår settes det krav om at oppgradering av veikryss samt vei ned til eiendommen er gjennomført, før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis. Vi viser da til tilsvarende krav som satt i reguleringsplan 65740000 § 6.3.4 veikryss mellom SKV02 og SV02 og fra dette veikrysset og § 6.3.5 vei SV02 ned til eiendommen med gnr. 43 bnr. 1112. Samme vilkår er også satt i rammetillatelse datert 03.09.2024 på naboeiendom med gnr. 43 bnr. 1113.



2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 13.02.2025.

2.3 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Oppdatert gjennomføringsplan med presis beskrivelse av ansvarsområder

- Dokumentasjon på private rettigheter til den treffer offentlig punkt vedr. oppgradering av veg (SV02) og veikryss benevnt som vilkår i punkt 2.1 for dispensasjon.

2.4 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Følgende vilkår for dispensasjon må dokumenteres, jf. punkt 2.1:
 - Kryss mellom SKV02 og SV02, inkludert frisiktsone, skal være justert og oppgradert.
 - Vei SV02 fra veikryss frem til eiendom gnr. 43 bnr. 1112 skal være justert og oppgradert.
- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.

2.5 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes inntil 0 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Plasseringen fremgår av situasjonsplan, som viser at boligene plasseres i henhold til avstandskrav, mens parkeringsplasser og murer plasseres nærmere.

Eier av gårdsnummer 43 bruksnummer 1111 har i erklæring datert 19.01.2025 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

Eier av gårdsnummer 43 bruksnummer 1113 har i erklæring datert 16.01.2025 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

2.6 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 79,43 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.7 Atkomst og avkjørsel

Omsøkte plassering godkjennes etter Bymiljøetaten sin uttalelse datert 24.05.2024 og 14.01.2025. Vilkår og krav i uttalelsen skal etterkommes, jf. plan og bygningslovens § 27-4. Nedenfor er utdrag fra disse uttalelsene.

Uttalelse datert 14.01.2024, referanse 2024/178770-6:

Vi har tidligere gitt uttale til økt bruk av avkjørsel for den aktuelle eiendommen. I uttalen ba vi om at tiltaket på eiendom 43/1112 ble sett i sammenheng med tiltak på naboeiendommen 43/1113. Tiltaket på naboeiendommen, med samme tiltakshaver, fikk rammetillatelse i egen byggesak 03.09.2024. Bymiljøetaten står likevel ved tidligere vurdering om at eiendommene bør ses i sammenheng med hverandre.

Uttalelse datert 24.05.2024, referanse 2023/234589-4: (I uttalelsen er det lagt til grunn 4 boenheter, men det er også gitt en tidligere uttalelse hvor tiltaket omfattet 2 boenheter).

Fana. Gnr 43 Bnr 1112, Midtunhaugen 60. Omprosjektering av boligen. Revidert uttale fra Bymiljøetaten

Bymiljøetaten viser til revidert søknad datert 08.04.2024, vedrørende utvidet bruk av etablert avkjørsel fra kommunal veg; Midtunhaugen, til ovennevnte eiendom. Omsøkt tiltak omfattet

tidligere 2 nye boenheter. Nå omfatter tiltaket totalt 4 nye boenheter på den aktuelle eiendommen. Bymiljøetaten har tidligere gitt uttale datert 25.10.2023 med saksreferanse 2023/234589-2. Denne uttalen erstatter tidligere uttale.

Den aktuelle eiendommen er regulert; 5730000. Reguleringsplanen omfatter ikke avkjørsel for den aktuelle eiendommen. Avkjørselen er regulert i; 65740000. Det er Plan- og bygningsetaten som fatter vedtak i saken etter Plan- og bygningsloven. Bymiljøetaten er uttalepart.

Vi presiserer at Bymiljøetatens uttale kun gjelder forholdet til kommunal veg. Dersom tiltaket har betydning for andre fagområder som Bymiljøetaten skal ivareta, vil vi uttale oss om dette i separat uttalelse som høringspart ifm. saksgangen dersom tiltaket omsøkes til Plan- og bygningsetaten.

Uttale

Økt bruk av avkjørsel fra kommunal veg Midtunhaugen

Reguleringsplan 65740000 datert 27.04.2022 omfatter kryss mellom privat og kommunal veg Midtunhaugen. Rekkefølgebestemmelsen § 6.3.1 krever at kryss «mellom o_SKV01 og [f_]SKV02, inkludert frisktsoner og fortau, skal være justert og oppgradert». Dette er den samme avkjørselen som det søkes utvidet for i denne saken. Avkjørselen er ferdig opparbeidet, og vi må forholde oss til reguleringsplanen.

Bymiljøetatens vurdering er at vi kan godkjenne utvidet bruk av avkjørselen på følgende betingelser:

- Avkjørselen med tilhørende siktområde, rør eller stikkrenne, skal vedlikeholdes av grunneier eller bruker uten hensyn til hvem som har bygget eller bekostet avkjørselen.
- Frisktsonen skal til enhver tid være fri for sikthindringer, midlertidige eller permanente, høyere enn 0,5 m over vegen. Eksempel på sikthindringer er vegetasjon, gjerde, mur, bosspann eller lignende. Frisktsonen kan ikke benyttes som permanent parkeringsareal.
- Anbefalingen gjelder kun for utvidet bruk av tilknytningen til den kommunale vegen via eksisterende avkjørsel. Dersom privat veg skal benyttes må det innhentes nødvendig tillatelse fra grunneier/vegslag. Det samme gjelder dersom bruken krever andre privatrettslige tillatelser.
- Anbefalingen gjelder for inntil 4 nye boenheter. Dette er en økning fra 2 boenheter i tidligere uttale, som denne uttalen erstatter.

Rekkefølgebestemmelser

Plan- og bygningsetaten bør vurdere om ovennevnte eiendom 43/1112 bør få tilsvarende rekkefølgekrav som de andre eiendommene som er tilknyttet veg f_SV02 i reguleringsplan 65740000. Siden eiendommene med bnr 141, 142 og 143 omfattes av rekkefølgekravene, anser vi det som rimelig at andre eiendommer som er tilknyttet samme veg f_SV02 også får tilsvarende rekkefølgekrav. Den samme anbefalingen om rekkefølgekrav er gitt i vedlagt uttale til naboeiendommen 43/1113, datert 13.09.2023 med saksreferanse 2020/09811-6.

Tidligere uttale i sak 2020/09811 – sammenheng med naboeiendommen 43/1113

I tidligere uttale i sak 2020/09811 datert 13.02.2020 ble det vurdert at omsøkt tiltak for eiendom 43/1113 bør ses i sammenheng med omsøkt tiltak for naboeiendommen 43/1112 og reguleres. I denne saken har det kommet inn en søknad om utvidet bruk for eiendom 43/1112. Vi står dermed ved samme vurdering om at sakene bør ses i sammenheng med hverandre.

Pågående planarbeid og egnethet for utbygging

Det ble holdt veiledningsmøte for plansak PLAN-2023/10570, datert 09.03.2023, som inkluderer ovennevnte eiendom. Plan- og bygningsetaten vurderte at krav og utredninger i en eventuell

planprosess vil være svært omfattende. Staten stilte spørsmål ved hvorvidt det er mulig å få til et godt prosjekt på de aktuelle eiendommene. Denne vurderingen ble gjort på bakgrunn av eiendommenes begrensninger knyttet til terrengforhold, adkomstforhold, støyforhold, byggegrense fra veg, nødvendig avsatt areal til uteoppholdsareal, renovasjonsløsning og veginfrastruktur.

Konklusjon

Bymiljøetaten kan godkjenne utvidet bruk av avkjørselen med ovennevnte betingelser. Vi ber Plan- og bygningsetaten vurdere om eiendommen skal få tilsvarende rekkefølgekrav som de andre eiendommene som er tilknyttet veg f_SV02 i reguleringsplan 65740000. Vi ber også Plan- og bygningsetaten om at deres vurdering ser eiendommene 43/1112 og 43/1113 i sammenheng med hverandre.

2.8 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt forhåndsuttalelse datert 06.03.2024 med saksnummer 2024/39346. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som sentrumsformål – byfortettingssone, og den ligger innenfor hensynssonene H210_3 Vegstøy – rød sone, Vegstøy – gul sone.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 5730000, FANA. DEL AV GNR 43, MIDTUN, ikrafttredelsesdato 17.09.1984 og er regulert til eneboliger.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt 2 likelydendes merknader fra gårdsnummer 43 bruksnummer 1111.

Merknad datert 08.10.2024:

«Ønsker at det blir merket på kartet at det er fellesvei over tomten 43/1112. Dette for å sikre solidarisk ansvar for hele veistrekket inn til 43/1111 Midtunhaugen 62.»

Merknad datert 23.10.2024:

«Ønsker at det blir merket som fellesvei/grunn på kartet over tomten 43/1112. Dette for å sikre solidarisk ansvar for hele veistrekket inn til 43/1111 Midtunhaugen 62.»

Søker har vurdert merknaden slik:

«Merknad blir hensyntatt og det blir laget slik at det blir solidarisk ansvar for brukere av veien»

Vår vurdering av merknaden:

Veien som går til 43/1111 er tegnet over nordsiden av tiltakseiendommen. Vi legger til grunn søkers kommentar om at merknaden blir hensyntatt.

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig.

3.4 Skredfare

Tiltaket i seg selv er ikke utsatt for naturfare. Det går imidlertid frem av kartet at det er stor helning på siden og i underkant av tiltaket. For å sikre tilstrekkelig sikkerhet må det ved søknad om igangsettingstillatelse erklæres ansvarsrett innenfor funksjonene prosjekterende og utførende for ivaretagelse av stabilitet i skråningene.

3.5 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Tiltaket gjelder oppføring av tomannsbolig. Den er tilpasset terrenget ved at underetasjen ligger delvis under terreng. Bruk av saltak står i stil med området rundt, hvor saltak er den dominerende takformen. Omsøkte murer vurderes som akseptable, ettersom terrenget er såpass hellende på eiendommen.

Det stilles som vilkår for rammetillatelsen at støttemurer skal oppføres med naturstein, eller overflatene skal bekles slik at murene ser ut som natursteinsmurer. Dette vilkåret stilles for å bedre ivareta tiltakets visuelle kvaliteter samt tilpasning til omgivelsene.

Vi vurderer at tiltaket har en god utforming med materialvalg som sikrer de visuelle kvalitetene på en tilstrekkelig måte. Videre er tiltaket tilstrekkelig tilpasset til eksisterende bebyggelse og landskap.

Etter vår vurdering er de visuelle kvalitetene ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.6 Støy

Ansvarlig søker har fremlagt støyrapport fra SWECO datert 23.11.2023. Slik vi oppfatter rapporten konkluderes det med at gjeldende støykrav er oppfylt. Vi legger til grunn at rapporten blir fulgt.

3.7 Andre uttalelser eller vedtak

Bymiljøetaten, naturforvaltning har gitt uttalelse datert 14.01.2025:

Bymiljøetaten skal også vurdere tiltakets konsekvenser for verdier knyttet til natur, biologisk mangfold, friluftsliv og landskap. Omsøkt tomannsbolig er søkt oppført på en allerede opparbeidet grunnflate i et tettbygd boligområde. Det er lite natur- og friluftslivsverdier knyttet til eiendommen, og Bymiljøetaten vurderer at omsøkt tiltak vil ha liten til ingen negativ konsekvens for disse verdiene i området.

Søknaden er oversendt Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.8 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med følgende planbestemmelser:

- Kommuneplanens arealdel (KPA) § 3.1 om plankrav
- Reguleringsplanens § 3a om antall etasjer
- Reguleringsplanens § 3 og arealplankartet om bygningstype bestemt til enebolig

Det søkes om dispensasjon fra de overnevnte bestemmelsene.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker har begrunnet hver enkelt dispensasjonssøknad for seg. Disse kommer lenger nede. Søker har også begrunnet følgende som er felles for alle dispensasjonene:

Totalvurdering

Det er få ulemper ved å innvilge dispensasjon i saken. Den overordnede intensjonen med planen er ivarettatt, selv om det dispenseres fra byggegrense og plankrav. Det kreves få eller ingen tilpasninger for å gjennomføre tilkomstvei, parkeringsarealer eller boligbygget.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være at;

1. Tiltaket er i tråd med tiltakstypen i området
2. Det er allerede gitt byggeløyve på eiendommen tidligere
3. Tiltaket tilfredsstiller krav til utforming og er i tråd med eksisterende materialbruk i området
4. Tiltaket har ikke innvirkning for bruken av området eller omkringliggende naboer
5. Tiltaket ligger innenfor eiendomsgrensen
6. Det foreligger støyrapport som viser at eiendommen lar seg bebygge innenfor kvalitetskravene
7. Det er få andre eiendommer i nærheten som medfører presedensvirkning
8. Utforming av reguleringsplan vil ikke medføre flere fordeler enn ved å innvilge dispensasjon

Hensynene bak bestemmelsene kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjon. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Konklusjon

Det søkes herved om dispensasjon etter pbl § 19 fra plankravet i KPA § 3 vedr. etasjeantall og arealplankart som viser eneboligbebyggelse. Vi håper at dere finner søknaden tilstrekkelig belyst til å ta den til behandling, evt hører vi gjerne fra dere før det fattes et vedtak i saken.

Kommuneplanens arealdel (KPA) § 3.1 om plankrav:

KPA § 3.1 sier følgende:

«Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.»

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Dispensasjon fra plankravet vil først om fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

Søker begrunner søknad om dispensasjon:

Plankravet i KPA er ment å sikre en helhetlig utforming av et område, både med tanke på utforming, plassering og høyde. Eiendommen ligger tilgrensende arealer som er definert gjennom reguleringsplan. En ulempe ved å dispensere vil være at dette gir grunnlag for presedens, i tillegg til at formålet med plankravet blir tilsidesatt. Dette vurderes likevel ikke som en vesentlig ulempe, da de fleste eiendommene enten allerede er fradelt og/eller er bebygd. Da området overordnet sett allerede er utbygget vil det ikke være et vesentlig behov for å utarbeide en reguleringsplan for eiendommen eller omforme planen for området som et hele.

Å utarbeide en mikro-reg.plan for denne eiendommen, som videre ikke utfordrer rammene i ny KPA og som ligger i et boligområde som er tilnærmet ferdig utbygget, virker som unødvendig ressursbruk. Det er heller ikke andre fremtredende planfaglige forhold som skulle vært vurdert i en reguleringsplan.

Videre vurderes en dispensasjon fra plankravet som en klar fordel både økonomisk og ressursmessig. En planprosess er tidkrevende og vil beslaglegge mye tid for både utbygger og kommune. Dette underbygges av vedlagte stedsanalyse.

Vi viser også til at det er utarbeidet en stedsanalyse, hvilket fungerer som et supplement til søknad om dispensasjon fra plankravet, og det er i den konkludert med at området egner seg for omsøkt tiltak.

Det omsøkte tiltaket er godt tilpasset området. Tiltaket er nøkternt i størrelse, og området er allerede bygget ut med varierende bygningstyper, både eneboliger, tomannsboliger (på gårds- og bruksnummer 43/1113 som er tilsvarende de som nå søkes om) og rekkehus.

Området er stort sett utbygget fra før, og tiltakseiendommen er en resttomt (på naboeiendom 43/1113 ble det nylig gitt tillatelse til tomannsboliger). Tomten er avsatt til bebyggelse i både KPA og reguleringsplanen. Det vil etter vårt syn være uhensiktsmessig stor ressursbruk og begrenset med samfunnsnytte ved en reguleringsprosess i dette konkrete tilfellet. Det vises

også til at det ikke er andre fremtredende planfaglige forhold som skulle vært vurdert i en reguleringsplan.

Et annet hensyn bak plankravet er å avklare og sikre tilstrekkelig infrastruktur, herunder vei. Etter uttalelse fra Bymiljøetaten stilles det derfor vilkår om oppgradering av veikryss og vei, for å ivareta dette hensynet. Viser til punkt 2.1 for beskrivelse av vilkåret.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordeler med tiltaket er at det kan fortettes på eksisterende tomter som er avsatt til bolig i både KPA og reguleringsplanen, at det kan unngås en ressurskrevende planprosess med begrenset samfunnsnytte. Ulemper er noe økt bruk av veien.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I dette tilfellet fremstår området som tilnærmet ferdig utbygget, og dispensasjon vil ikke gi presedens når det gjelder plankrav i andre fremtidige saker av tilsvarende karakter. Omsøkt tiltak ligner også det som tidligere er godkjent på naboeiendommen, noe som peker i retning et lignende utfall også i denne saken.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon på vilkår oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon på vilkår vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis

Reguleringsplan § 3a om antall etasjer:

Reguleringsplanens § 3a sier følgende:

«Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje med maksimalgrunnmurshøyde på 80cm.

Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelser i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.»

Hovedhensynet bak bestemmelsen om bebyggelsens høyde er å ivareta lys- og utsiktsforhold for tiltaket i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse, og sikre tilstrekkelig luft og åpenhet mellom bygninger. Bestemmelsen vil også ha betydning for bygningsvolumet.

Den omsøkte tomannsboligen bygges med to etasjer, og det er følgelig søkt om dispensasjon fra bestemmelsen.

Søker begrunner søknad om dispensasjon:

Reguleringsbestemmelse §3a viser at det kun er tillatt oppføring av boliger i én etasje. Omsøkte tiltak er i to etasjer. De fleste andre omkringliggende boligene i området er i to etasjer og det er således allerede en etablert praksis for godkjenning av tiltak med mer enn én etasje. Det legges til at grunnet terrengets utforming tilsier at det er bedre med to etasjer av den grunn at terrenget blir fanget bedre opp.

Det er få ulemper ved å innvilge dispensasjonen, ettersom det foreligger presedens og likhetsprinsippet bør vektlegges.

Boligen tilpasses terrenget på en god måte, da den ene etasjen blir delvis under terrenget, noe som bidrar til å redusere virkningene av tiltaket. De fleste andre boligene i området er også oppført med to etasjer, og tiltaket kan således sies å innordne seg omgivelsene.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordeler ved dispensasjon er bedre utnytting av eiendommen, og at omsøkt etasjetall og løsning med underetasje delvis under terreng er mye brukt i området. Det er ingen vesentlige ulemper å innvilge dispensasjon for det konkrete tiltaket.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I dette tilfellet er boligen utformet på en måte som er vanlig i området, og det er tidligere gitt tilsvarende dispensasjon på gårds- og bruksnummer 43/1113.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis

Reguleringsplan § 3 og arealplankartet om bygningstype bestemt til enebolig:

Reguleringsplanens § 3 sier «område for frittliggende eneboliger», hvilket også fremgår av plankartet.

Hovedhensynet bak bestemmelsen er å regulere hvilken type bygninger som bebygges, ut ifra behov for infrastruktur og grøntareal, og for å ivareta en helhetlig og forutsigbar bebyggelsesstruktur i området.

Søker begrunner søknad om dispensasjon:

Reguleringsplanens plankart viser at eiendommen er definert til eneboliger, mens det søkes om oppføring av tomannsbolig. Det er flere tomannsboliger i området, eksempelvis på Midttunhaugen 50 og 62. Det er også mange flermannsboliger i området. Det foreligger allerede presedens for oppføring av tomannsboliger i området og det er ingen ulemper i forhold til eksisterende situasjon.

Intensjonen i KPA viser også at det er ønskelig med fortetting.

Tomannsboligen som omsøkes er nøktern i størrelse, og i volum avviker den således ikke i stor grad fra eneboliger. I utforming er den også tilpasset omkringliggende omgivelser. Det vises dessuten til at det er andre tomannsboliger i området.

Det omsøkte avviket fra reguleringsplanen, dvs. at det bygges tomannsbolig i stedet for enebolig, vil medføre økt press på infrastruktur. Etter uttalelse fra Bymiljøetaten stilles det derfor som vilkår for dispensasjon at veikryss og vei oppgraderes, viser til punkt 2.1.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordeler ved dispensasjon er bedre utnyttelse av eiendommen og fortetting. Ulemper er noe økt bruk av veien.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I denne konkrete saken gjelder tiltaket utbygging av en resttomt i et allerede utbygd område, og presedensvirkningene vurderes som små. Det er også tidligere gitt tillatelse til tomannsbolig på gårds- og bruksnummer 43/1113.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon på vilkår oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon på vilkår vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Joar Svindland

Saksbehandler

Trond Haugen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

GEO-HOLDING AS

Åge Jonassen

Midtunhaugen 80

Midtunhaugen 62

5224 NESTTUN

5224 NESTTUN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

